INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. BEGRÜNDUNG

3. ÜBERSICHTSPLAN

4. BEBAUUNGSPLAN

5. SATZUNG

6. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. Fertigung, Anlage 1
zum Antrag vom 1. Februar 1965.

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan über das Gebiet des
"VERLÄNGERTEN K O B E R L E W E G E S"

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst die östlich der Friedhofstrasse, also nördlich und südlich des verlängerten Koberleweges liegenden Grundstücke. Das Gebiet ist bereits vorwiegend bebaut. Vorhanden und zur weiteren Bebauung vorgesehen sind ein- bis zwei-geschossige Wohngebäude. Versorgungsläden des täglichen Bedarfs sind in dem Gebiet nicht vorgesehen, da die Bewohner vom nahegelegenen Zentrum Allmannsdorf versorgt werden.
Das Gebiet ist als reines Wohngebiet ausgewiesen.
Der vorliegende Bebauungsplan hat den Zweck, die Ordnung der Bebauung zu beiden Seiten des verlängerten Koberleweges zu gewährleisten und die ordnungsgemässe Erschliessung und Ausnutzung der anliegenden Grundstücke zu ermöglichen.
Die zur Strassenbildung erforderlichen Parzellen sollen in städtisches Eigentum überführt werden.

Konstanz, den 1. Februar 1965

S T A D T K O N S T A N Z
- STÄDT. PLANUNGSAMT -

(Kölsch)
Baurat

1. Fertigung Anlage 2

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN über das GEBIET „VERLÄNGERTER KOBERLEWEG"

ÜBERSICHTSPLAN M. - 1 : 10000

PLANUNGSGEBIET

ZUM ANTRAG vom 1.2.65 GEHÖRIG



2. FERTIGUNG; ANLAGE 3
zum ANTRAG vom 1.2.1965

STADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN
über das GEBIET des

„VERLÄNGERTEN KÖBERLEWEGES"

M 1:1000

ERLÄUTERUNGEN:

- bestehende GEBÄUDE
- abzubrechende GEBÄUDE
- NEUE GEBÄUDE mit GESCHOSSZAHL
- DACHNEIGUNG
- 0-5° (Flachdach)
- TRAFO

} REINES KLEINGEBIET (WR)

- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- PRIVATE "
- GRENZE des PLANUNGSGEBIETES und gleichzeitig UMFAHRUNGSGRENZE des reinen KLEINGEBIETES (WR)
- bestehende
- geplante

GRUNDSTÜCKSGRENZEN

Genehmigung gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)
Regierungspräsidium Südbaden

Freiburg i. Br., den 11. Okt. 1965

Dienstsiegel — Im Auftrag

REGIERUNGSPRÄSIDIUM SÜDBADEN

KONSTANZ, den 1.2.1965
PLANUNGS- und BAUORDNUNGSAMT
– PLANUNGSABTEILUNG –

BAURAT

DER OBERBÜRGERMEISTER

BÜRGERMEISTER

Der mit Erlass des Regierungspräsidiums Südbaden vom 11. Oktober 1965 genehmigte Bebauungsplan über das Gebiet des "VERLÄNGERTEN KOBERLEWEGES" - mit Begründung - hat in der Zeit vom 22. März bis einschliesslich 22. April 1965 öffentlich ausgelegen.

Die Genehmigung, sowie Ort und Zeit der Auslegung sind nach Massgabe der Satzung der Stadt Konstanz vom 15. März 1963 im Südkurier am 25. Okt. 1965 öffentlich bekannt gemacht worden.

Ein Belegexemplar des Südkuriers vom 25. Okt. 1965 befindet sich bei den Akten des Bebauungsplanes.

Am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung, das ist der 26. Oktober 1965, wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Stadt Konstanz
- PLANUNGSAMT -

(Kölsch)
Baurat

Fertigung, Anlage 4
zum Antrag vom 1. Februar 1965.

S A T Z U N G

der Stadt Konstanz über den Bebauungsplan
für das Gebiet des
"VERLÄNGERTEN K O B E R L E W E G E S ".

Zur Durchführung der Planungsabsichten für das vorgenannte Baugebiet hat der Gemeinderat mit Zustimmung des Bürgerausschusses auf Grund der §§ 1, 2, 8, 9 und 1o des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 196o (BGBl. I S. 341) und § 111 der Landesbauordnung - LBO - für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges.Bl. S. 151) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung - GO - für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129) folgenden Bebauungsplan für das Gebiet des "Verlängerten Koberleweges" als Satzung beschlossen:

§ 1) Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus der im Bebauungsplan vom 1. Februar 1965 eingezeichneten Grenze des Planungsgebietes.

§ 2) Inhalt des Bebauungsplanes:

a) Begründung
b) Übersichtsplan
c) Satzung mit Bebauungsvorschriften
d) Bebauungsplan
e) Verzeichnis der betroffenen Grundstückseigentümer

§ 3) Inkrafttreten des Bebauungsplanes:

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Konstanz, den 8. Juli 1965
S T A D T K O N S T A N Z
DER OBERBÜRGERMEISTER
Baudezernat

Bürgermeister

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

der Stadt Konstanz zum Bebauungsplan vom 1. Februar 1965 über das Gebiet des "VERLÄNGERTEN K O B E R L E W E G E S ".

A. Rechtsgrundlagen:

1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).

2) §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO - vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429).

3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208).

4) § 111 Absatz 5 der Landesbauordnung - LBO - für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges.Bl. S. 151).

B. Festsetzungen:

1. Zweckbestimmung des Baugebietes

Das Gebiet wird als reines Wohngebiet ausgewiesen.

1. Reine Wohngebiete dienen ausschliesslich dem Wohnen.
2. Zulässig sind Wohngebäude.
3. Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

2. Zulässige Überbauung

Die zulässige Überbauung und Ausnutzung der Grundstücke hat nach Massgabe des Bebauungsplanes zu erfolgen. Bei der Grund- und Geschossflächenzahl dürfen nachfolgende Werte nicht überschritten werden:

:/:

Geschosszahl	Grundflächenzahl	Geschossflächenz.
1	o,4	o,4
2	o,4	o,7

3. Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand

Im Baugebiet sind freistehende Einfamilienhäuser nach Massgabe des Bebauungsplanes vorgesehen. Für die zulässige Geschosszahl, die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan massgebend.
Die Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan gilt als Höchstgrenze.
Die Traufhöhe ab Sockelhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden höchstens 3,oo m und bei zweigeschossigen Gebäuden höchstens 5,5o m betragen. Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschoss-Fussboden bis Oberkante letzter Vollgeschossdecke im Schnittpunkt mit der Umfassungswand.
Bei Flachdächern darf jeweils dem obersten Geschoss die erforderliche Konstruktionshöhe zur Ausbildung des Flachdaches zugeschlagen werden. Der seitliche Grenzabstand der Häuptgebäude von den Nachbargrenzen (Bauwich) muss bei eingeschossigen Gebäuden 4,oo m und bei 2-geschossigen Gebäuden 6,oo m betragen. Beim Einbau von nicht notwendigen Fenstern oder höchstens einem notwendigen Fenster je Vollgeschoss kann der seitliche Grenzabstand bei zweigeschossigen Gebäuden auf 5,oo m reduziert werden. Die Baugenehmigungsbehörde kann in besonders gelagerten Fällen Grenz- und Gebäudeabstände vorschreiben.

4. Gestaltung der Bauten

Die Gestaltung der Gebäude hat nach Massgabe des Bebauungsplanes zu erfolgen. Die Gebäude dürfen nicht höher gestellt werden, als zu ihrem Anschluss an die städtische Entwässerungsanlage erforderlich ist. Die Sockelhöhe ist so niedrig wie möglich zu halten, sie wird in jedem Einzelfalle von der Baugenehmigungsbehörde festgelegt. An- und Vorbauten wie Erker, Rankgerüste, Pergolas usw. sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Verhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch in das Gesamtbild gut einfügen.
Dabei in Ausführung kommende Grenzmauern können nach den Bestimmungen des Baden-Württembergischen Nachbarrechtes bis zu 1,5o m Höhe gestattet werden.

:/:

Die neu geplanten Gebäude erhalten Flachdächer von 0 bis 5 Grad. Die neuen Gebäude werden nach Norden zum Koberleweg eingeschossig und talseits nach Süden zweigeschossig ausgebaut.

5. Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen müssen in einem angemessenen Verhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind bei benachbarten Grundstücken zu einheitlichen Baukörpern zusammenzufassen. Sie sind dem Hauptgebäude nach Bauart, Baustoff und Farbe anzupassen. Sie dürfen nur gleichzeitig mit dem Hauptgebäude oder nach dessen Fertigstellung errichtet werden. Es ist verboten, Garagen und Nebengebäude zeitlich vor dem Hauptgebäude zu erstellen. Garagen sollen von der Strassengrenze einen Abstand von 5,oo m einhalten. Soweit Rampen erforderlich sind, darf die Neigung der Rampen 12 % nicht überschreiten. Die Rampen sind mit ebenen Vorplätzen an die Strassenseite einerseits und an die Baulinie andererseits anzuschliessen. Die Tiefe der Vorplätze muss mindestens zwischen der Strassenbegrenzungslinie und dem Beginn der Rampen 2,5o m betragen. Sofern es die Hanglage eines Gebäudes ermöglicht, können die Garagen im Keller untergebracht werden.

6. Verputz und Anstrich der Gebäude

Die Aussenseiten der Hauptgebäude sowie der Garagen und Nebengebäude sind spätestens 12 Monate nach Abnahme des Rohbaues entsprechend den Vorschriften des Baubescheides herzustellen. Die Bauaufsichtsbehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen. Bei Haupt- und Nebengebäuden sowie bei Garagen sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

7. Einfriedigungen

Sockel aus Beton oder Naturstein, höchstens 2o cm hoch, dahinter eine Hecke bis zu 0,75 m Höhe aus Sträuchern. Schutzzäune können zugelassen werden, sie sind jedoch bei vorhandenem dichten Heckenwuchs wieder zu entfernen.

:/:

8. Grundstücksgestaltung und Vorgärten

Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Vorplätze sind zu planieren und zu befestigen. Die Grundstücke sind ausreichend mit Zier- oder Obstbäumen zu bepflanzen. Die Bauordnungsbehörde kann im Einzelfalle die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nach Umfang, Art und Standort nach Angaben des Planungsamtes festlegen.

9. Entwässerung

Häusliche Abwässer sind in Hauskläranlagen zu leiten und geklärt in das öffentliche Kanalnetz abzuführen. Die Hausklärnalage muss DIN 4261 entsprechen. Das erforderliche Verfahren der Entwässerungsgenehmigung bleibt unberührt.

1o. Planvorlage

Ausser den gesetzlich vorgeschriebenen Unterlagen kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen:

a) Schaubilder, Modelle, Profile, Geländeschnitte, die die Umrisse des Bauwerks und seine Einfügung in die vorhandene oder künftige Umgebung zeigen;

b) Strassenübersichten, (Strassenabwicklungen) auf denen das Gefälle der Strasse, die Höhenlage und die Ansicht der Nachbargebäude sowie andere, den Gesamteindruck mit bestimmende Gegenstände zusammen mit dem Bauwerk dargestellt sind.

:/:

11. Ausnahmen und Befreiungen

(1) An Ausnahmen sind zulässig:

a) Einzelne Gebäudeteile, wie Erker, Treppenhäuser, Anbauten etc., sofern sie nicht länger als 1/3 der gesamten Gebäudelänge sind, dürfen die Baulinie und Baugrenze bis zu 2,5o m überschreiten;

b) Die Baulinie und Baugrenze darf bis zu 1,8o m überschritten werden, wenn ihre Einhaltung zu einer unbeabsichtigten Härte führen würde.

(2) Für Befreiungen gilt § 31 SAbsatz 2 des Bundesbaugesetzes - BBauG -.

Konstanz, den 8. Juli 1965

S T A D T K O N S T A N Z
DER OBERBÜRGERMEISTER
Baudezernat

Bürgermeister

Genehmigt gemäß § 11 des
Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960
(BGBl. I S. 341)
Regierungspräsidium Südbaden

Freiburg i. Br., den 11. Okt. 1965

Im Auftrag

REGIERUNGSPRÄSIDIUM 81 SÜDBADEN